

Výjezdní workshop z obchodního práva

Úsvit nové obchodněprávní judikatury?

pátek 13. – neděle 15. dubna 2018

k výpovědi pronajímatele z nájmu bytu, potřebuje-li jej jen pro sebe

Arťom Gnědin

5. ročník PF UK

1. Úvod a cíl práce

Práce se zaměřuje na posouzení rozsudku Nejvyššího soudu ze dne 22. listopadu 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016 (dále také jako „**Rozsudek**“) má za cíl prozkoumat toto rozhodnutí a vyvodit z tohoto Rozsudku současný přístup k otázce týkající se výpovědi z nájmu podle § 2288 odst. 2 písm. a) zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (dále jen jako „**občanský zákoník**“), tedy z důvodu vlastní potřeby byt užívat a následně kriticky posoudit systematiku odůvodnění, kterou Nejvyšší soud při posuzování právní věci užil.

2. Skutková zjištění

Ve věci byly soudem prvního stupně zjištěny následující skutková zjištění. Žalovaná (dále také jako „**pronajímatelka**“) byla vlastnící bytu (dále jen jako „**byt**“) ve kterém v nájmu bydlela žalobkyně (dále také jako „**nájemkyně**“). Dne 24. dubna 2014 dala (doručila) pronajímatelka nájemkyni výpověď z nájmu bytu podle § 2288 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku, kterou odůvodnila vlastní potřebou jeho užívání (bydlení), tedy uvedla, že ve smyslu výše uvedeného ustanovení má právo vypovědět nájem, protože chce vykonávat své vlastnické právo jinak, než poskytnutím bytu k dočasnému užívání jiné osobě. Pronajímatelka uvedla, že výpovědní lhůta činí tři měsíce a počne běžet prvním dnem měsíce následujícího po dni jejího doručení. Dále nájemkyni poučila, že ta má právo vznést proti výpovědi námitky a navrhnout, aby soud přezkoumal její oprávněnost, a to do dvou měsíců od jejího doručení.

Nájemkyně vyjádřila s výpovědí nesouhlas dopisem ze dne 24. května 2014. V něm uvedla, že se domnívá, že jí byla výpověď dána neoprávněně. Zároveň namítla, že po celou dobu, co v bytě bydlí, plnila řádně své povinnosti vyplývající z nájemního vztahu spočívající v řádném a včasném placení nájemného a péči o byt. V dopise dále poukázala na svou tíživou sociální, zdravotní a finanční situaci a na to, že se pronajímatelka a její matka o byt (ve smyslu technického stavu) nezajímaly. V důsledku toho musela nájemkyně na své vlastní náklady pořídit do bytu nový sporák. Nájemkyně poté v této věci podala soudu podání.

3. Právní posouzení

Soud prvního stupně žalobu na přezkoumání oprávněnosti výpovědi zamítl. Nájemkyně proti tomuto rozsudku podala odvolání. Soud druhého stupně prvoinstanční rozsudek potvrdil a

rozhodl o nákladech řízení. Zároveň také odmítl provedení důkazu záznamem telefonického rozhovoru, kterým jak nájemkyně tvrdila, mělo být prokázáno, že po odstěhování nájemkyně plánuje pronajímatelka byt prodat, nikoli ho využít k deklarovanému účelu – vlastnímu bydlení. Druhostupňový soud konstatoval, že se existence výpovědního důvodu posuzuje k okamžiku doručení výpovědi z nájmu bytu. Jelikož se mělo jednat o telefonní rozhovor, který proběhl až po vydání prvostupňového rozsudku, posoudil druhostupňový soud provedení tohoto důkazu za neopodstatněné. Proti rozsudku soudu druhého stupně podala nájemkyně dovolání k Nejvyššímu soudu České republiky (dále jen jako „**dovolací soud**“).

Dovolací soud shledal, že v projednávané věci je splněno kritérium podle § 237¹ zákona č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád (dále jen „**občanský soudní řád**“), jelikož napadený rozsudek odvolacího soudu závisí na vyřešení otázky hmotného práva, která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena.

Dovolací soud se zabýval otázkou, zda je výpovědní důvod, v předmětném případě výpovědi z nájmu bytu podle § 2288 odst. 2 písm. a), naplněn bez dalšího a zda „*v případě, má-li být byt užíván pronajímatelovým manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost, musí pronajímatel doložit, že byl podán návrh na rozvod manželství nebo manželství bylo již rozvedeno.*“²

Dovolací soud zkoumal i námitku nájemkyně, že při provedení důkazu soudem druhého stupně chybělo hodnocení tohoto důkazu. Námitku nájemkyně, že ve vztahu ke svědecké výpovědi matky žalované schází „*hodnotící hledisko provedeného důkazu*“, posoudil dovolací soud jako zcela neopodstatněnou, jelikož se soud druhého stupně zjevně námitkou zabýval, když ve svém rozsudku „*vyložil, jakými úvahami se řídil při hodnocení věrohodnosti zmíněného důkazu.*“³ Dovolací soud také podotkl rozporuplnost tvrzení nájemkyně, která spolu s výše uvedenou námitkou zároveň uvedla, že s provedeným (!) hodnocením nesouhlasí.

¹ § 237 občanského soudního řádu zní: „*Není-li stanoveno jinak, je dovolání přípustné proti každému rozhodnutí odvolacího soudu, kterým se odvolací řízení končí, jestliže napadené rozhodnutí závisí na vyřešení otázky hmotného nebo procesního práva, při jejímž řešení se odvolací soud odchýlil od ustálené rozhodovací praxe dovolacího soudu nebo která v rozhodování dovolacího soudu dosud nebyla vyřešena nebo je dovolacím soudem rozhodována rozdílně anebo má-li být dovolacím soudem vyřešena právní otázka posouzena jinak.*“

² Rozsudek.

³ Tamtéž.

Dovolací soud po výkladu § 2288 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku, kterému se věnuji v následující kapitole, uzavřel, že je třeba výše uvedené ustanovení vyložit tak, že je výpovědní důvod, kterým je vypovídán nájem bytu, naplněn „*bez dalšího*“⁴ a pouze pokud má být předmětný byt užíván pronajímatelovým manželem hodlajícím opustit rodinnou domácnost, je povinností pronajímatele doložit podání návrhu na rozvod manželství, nebo doložit skutečnost, že manželství již bylo rozvedeno.⁵

Dovolací soud se také zabýval otázkou neprovedení důkazu druhostupňového soudu,⁶ kterým mělo být prokázáno, že po odstěhování nájemkyně, plánuje pronajímatelka byt prodat a nevyužít ho k vlastnímu bydlení. Navrhovaný důkaz dle dovolacího soudu směřoval k dokázání tvrzení, že pronajímatelka chtěla byt prodat, a tudíž směřoval k popření pravosti výpovědního důvodu. Samotné odůvodnění soudu druhého stupně postavené na argumentu o období, ze kterého důkazní prostředek pochází (tedy z doby až po rozhodnutí prvoinstančního soudu) dle dovolacího soudu neobstojí, jelikož „*na neexistenci uplatněného výpovědního důvodu lze usoudit i zpětně (k okamžiku doručení výpovědi)*“.⁷

Dovolací soud tedy z výše uvedených důvodů uzavřel, že řízení předcházející vydání rozsudku odvolacího soudu je zatíženo vadou, která „*mohla mít za následek nesprávné rozhodnutí ve věci*“. Rozsudek tedy zrušil a za konstatování, že je právní názor dovolacího soudu pro odvolací soud závazný, a že proti rozsudku dovolacího soudu není přípustný opravný prostředek, vrátil věc odvolacímu soudu k dalšímu řízení.⁸

4. Systematika výkladu právní úpravy

Výkladu ustanovení občanského zákoníku je věnován jeho § 2. Ustanovení soukromého práva je potřeba vykládat ve shodě s ústavním pořádkem,⁹ se zásadami, na nichž občanský zákoník spočívá a s trvalým zřetelem k hodnotám, které jsou občanským zákoníkem

⁴ Tamtéž.

⁵ Viz § 2288 odst. 2 písm. a) občanského zákoníku.

⁶ Srov. WINTEROVÁ, Alena, MACKOVÁ, Alena a kolektiv. Civilní právo procesní. Část první: řízení nalézací. 8. nezměněné vydání. Praha: Leges, 2015. Strany 219–225 a strany 248–252.

⁷ Rozsudek.

⁸ Tamtéž.

⁹ Zejména ve shodě s usnesením předsednictva České národní rady ze dne 28. prosince 1992 č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky (dále jen jako „*Listina základních práv a svobod*“).

chráněny. Pokud by ustanovení občanského zákoníku bylo s výše uvedeným v rozporu, musí ustoupit.

Konkrétnímu ustanovení je také třeba přikládat pouze takový význam, který „plyne z vlastního smyslu slov v jejich vzájemné souvislosti a z jasného úmyslu zákonodárce“.¹⁰ Výklad ustanovení není možné vykládat proti jeho smyslu. Zároveň je stanoveno, že výklad „nesmí být v rozporu s dobrými mravy a nesmí vést ke krutosti nebo bezohlednosti urážející obyčejné lidské cítění“.¹¹

K interpretaci relevantních ustanovení přistoupil dovolací soud následovně. Nejdříve uvedl, jak znělo ustanovení upravující obdobnou materii v zákoně č. 40/1964 Sb., občanský zákoník (dále jen jako „**původní občanský zákoník**“), konkrétně se tedy věnoval ustanovení § 711a odst. 1 písm. a). Shrnul, jak bylo ustanovení interpretováno, a to s odkazy na relevantní judikaturu. Takovým způsobem dospěl k závěru, že ač zákonná textace¹² blíže nespecifikovala míru nezbytné potřeby pronajímatele, byla výpověď odůvodněná i v případě, kdy pronajímatel sice měl vlastní dům, avšak chtěl realizovat své vlastnické právo a ve svém domě bydlet. Ohledně předešlé právní úpravy provedl dovolací soud interpretaci zejména za pomoci judikatury s důrazem na její systematickou interpretaci předmětného ustanovení.

Dovolací soud poté přistoupil k výkladu § 2288 odst. 2 písm. a) a b), občanského zákoníku. Konstatoval, že obdobně jako v předešlé právní úpravě je možné vypovědět nájem bytu (sjednaného na dobu neurčitou) i z důvodu, že „*má být byt užíván pronajímatelem, nebo jeho manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno*“, nebo „*potřebuje pronajímatel byt pro svého příbuzného nebo pro příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni.*“¹³

Dále podotkl, že v případě pochybnosti o obsahu normy je třeba přistoupit k jejímu výkladu, a to zejména pomocí výkladu jazykového, historického, systematického a teleologického. Je

¹⁰ Viz § 2 odst. 2 občanského zákoníku.

¹¹ Viz § 2 odst. 3 občanského zákoníku.

¹² § 711a původního občanského zákoníku zněl následovně: „(1) Pronajímatel může vypovědět nájem pouze s přivolením soudu v těchto případech: a) *potřebuje-li pronajímatel byt pro sebe, manžela, pro své děti, vnuky, zetě nebo snachu, své rodiče nebo sourozence; ...*“

¹³ Viz § 2288 odst. 2 písm. a) a b) občanského zákoníku

třeba zmínit, že ačkoli dovolací soud explicitně neuvádí¹⁴ všechny základní interpretační metody, které se objevují v odborné literatuře,¹⁵ využívá je pro posouzení právní otázky všechny.

V jazykovém výkladu soud dle mého názoru správně posoudil, že v předmětném ustanovení (§ 2288 odst. 2 písm. a), občanského zákoníku) způsobuje čárka před slovem „nebo“ rozdělení ustanovení na dvě různé „relativně samostatné skutkové podstaty“.¹⁶ Tedy na situaci, kdy má být byt užíván pronajímatelem a případ, kdy má být užíván „manželem, který hodlá opustit rodinnou domácnost a byl podán návrh na rozvod manželství, nebo manželství bylo již rozvedeno“. Takový závěr podporuje výše uvedený závěr soudu.¹⁷

Dle historického výkladu posuzoval dovolací soud vůli zákonodárce, přičemž zohlednil vládní návrh zákona, důvodovou zprávu a samotný text zákona. Je třeba zdůraznit, že soud explicitně vyloučil z posuzování pozdější komentáře autorů zákonné předlohy. Konstatoval, že názory v nich obsažené jsou v případě historického výkladu nerozhodné.¹⁸ Soud také podotkl, že s ohledem na extenzivní výklad obdobného ustanovení v původním občanském zákoníku, mohl zákonodárce, byla-li jeho vůle odklonit se od takového výkladu, upravit problematiku odchylně v samotném textu zákona nebo v důvodové zprávě k zákonu. Tímto výkladem dovolací soud potvrdil svůj výše uvedený závěr.

Soud dále za použití teleologického a systematického výkladu zkoumal smysl ustanovení s přihlédnutím k českému právnímu řádu. Dovolací soud s použitím argumentu *a maiori ad minus* dospěl k závěru, že by nedávalo smysl, kdyby pronajímatel sice mohl vypovědět nájem bytu na dobu neurčitou k zajištění bytové potřeby svého příbuzného nebo příbuzného svého

¹⁴ Rozsudek neuvádí logický výklad, který však, jak plyne z následujícího, používá. Konkrétně postupuje s pomocí argumentu *a fortiori* respektive s argumentu *a maiori ad minus*. „V tomto ohledu lze přisvědčit odvolacímu soudu a dovodit, že může-li pronajímatel vypovědět nájem bytu na dobu neurčitou bez dalšího též k zajištění bytové potřeby svého příbuzného nebo příbuzného svého manžela v přímé linii nebo ve vedlejší linii v druhém stupni, tím spíše je oprávněn – bez dalších podmínek – jej vypovědět, chce-li byt využít k uspokojení vlastní potřeby bydlení.“

¹⁵ GERLOCH, Aleš. Teorie práva. 7. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2017. Strany 144–148. (dále jen jako „GERLOCH, Aleš. Teorie práva. Strany. 144–148“)

¹⁶ Rozsudek.

¹⁷ Srov. LAVICKÝ, Petr a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014. Str. 38–50. a GERLOCH, Aleš. Teorie práva. Strany. 144–148.

¹⁸ Srov. MELZER, Filip. Metodologie nalézání práva: úvod do právní argumentace. 2. vyd. Praha: Beck, 2011. Strany 82–83. (dále jen jako „MELZER, Filip. Metodologie nalézání práva. Strany 82–83“)

manžela v přímé linii či ve vedlejší linii v druhém stupni, a to bez dalšího, ale nemohl by tak učinit v případě, kdy by se jednalo o uspokojení vlastní potřeby bydlení.

5. Závěr

Zkoumané rozhodnutí dle mého názoru upevnilo výklad ustanovení § 2288 odst. 2 písm. a), občanského zákoníku a přiklonilo se k restriktivnímu vnímání podmínek, které by mohly vyloučit právo pronajímatele dát nájemci výpověď z důvodu vlastní potřeby, či potřeb v zákoně vyjmenovaných osob, které mají k pronajímateli určitý vztah.

Větším přínosem rozsudku je však podle mého názoru dovolacím soudem vybraná pevná systematika výkladu právní normy a její provedení. Takto zevrubný výklad přitom není tak běžný. Jako příklad lze uvést rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. prosince 2017 sp. zn. 26 Cdo 4848/2016, kdy Nejvyšší soud v obdobné věci, která se rovněž týkala naplnění výpovědního důvodu u nájmu bytu, neprovedl takto strukturované a z mého pohledu zevrubné zkoumání právní normy. Spokojil se pouze se standartními metodami interpretace.

Diskurzu o výkladu právních norem přispěl zejména názor dovolacího soudu, že v rámci historického výkladu je třeba zkoumat vůli zákonodárce pouze z doby přijímání právního předpisu obsahujícího konkrétní právní normu. Nejvyšší soud odmítl použití pozdějších komentářů autorů předloh zákonů, jako prostředků historického výkladu, jelikož jsou podle jeho názoru nerozhodné. S takovým výkladem osobně souhlasím, jelikož podle mě koresponduje se smyslem výkladu právních norem. I odborná literatura takovému závěru dává za pravdu.¹⁹

¹⁹ MELZER, Filip. Metodologie nalézání práva. Str. 82–83.

6. Prameny

Odborná literatura:

WINTEROVÁ, Alena, MACKOVÁ, Alena a kolektiv. Civilní právo procesní. Část první: řízení nalézací. 8. nezměněné vydání. Praha: Leges, 2015.

GERLOCH, Aleš. Teorie práva. 7. vyd. Plzeň: Aleš Čeněk, 2017.

LAVICKÝ, Petr a kol.: Občanský zákoník I. Obecná část (§ 1–654). Komentář. 1. vydání, Praha: C. H. Beck, 2014.

MELZER, Filip. Metodologie nalézání práva: úvod do právní argumentace. 2. vyd. Praha: Beck, 2011.

Normativní právní akty:

Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

Zákon č. 99/1963 Sb., občanský soudní řád.

Usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky.

Judikatura:

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 22. listopadu 2016, sp. zn. 26 Cdo 1454/2016.

Rozsudek Nejvyššího soudu ze dne 13. prosince 2017 sp. zn. 26 Cdo 4848/2016.